

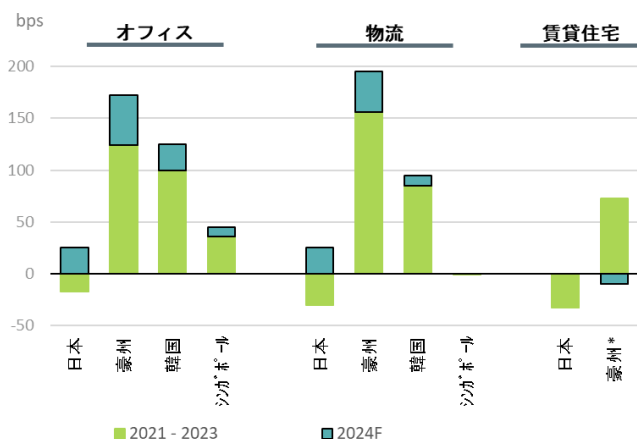
アジア太平洋不動産市場の見通し<日本語要約>

アジア太平洋市場は底打ち間近か

2024年末に価格は底打ちの予想

2024年第1四半期のアジア太平洋地域の不動産取引市場は低調であったが、足元では徐々に持ち直しの兆候もみられる。欧米に比べるとアジア太平洋地域の不動産の価格調整は全般に遅れていて、一部の地域を除けば価格の下落局面は今年末まで続くものとみられる。昨年までの価格調整幅はオーストラリアと韓国市場で累計15%程度になったと推察され、シンガポール市場はこれまであまり調整がみられなかった。

キャップレートの変化幅(Q4 2021年からの累計増減)



*豪州の2021-2023年のデータは分譲マンション及び個人オーナー運営物件に基づく数値。データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もししくは示唆するものではありません。

出典: DWS

一方、マイナス金利政策が続いた日本市場では過去数年、キャップレートが低下ないしタイトな状態が続いていた。ただし2024年に入って日銀が金利正常化に舵を切ったことを受け、今後6-12か月間は日本でも緩やかな価格調整が起きるものと予想される。

長期的にみると、主要国の物流セクターとオーストラリアの賃貸住宅セクターのパフォーマンスが優位になると予想される。また、東京とソウル以外の日韓両国の主要都市も成長が期待される。

投資戦略: どの国のどのセクターか

オーストラリアがアウトパフォームか

世界的にみてオーストラリアは最も魅力的な市場の一つとみられる。特に物流施設と賃貸住宅セクターは今後も市場の構造変化によって賃料が増加していく地合いにあり、都市別でみるとシドニー市場の魅力が際立っている。シドニーのオフィス市場はコロナ禍で空室が増えるなど苦しい時期が続いたが、足元では市場にも反転の兆しがみられ、新たな投資を検討するのによい時期との見方も増えている。

韓国の物流施設とストラクチャー・ディール

韓国の物流施設セクターは新築物件の供給が重なり空室が増加しているが、長期的な需要が底堅いことにより変わりなく、「逆張り投資」を検討できる可能性もある。ソウルのオフィス市場は空室率が世界で最もタイトな市場の一つであるものの、価格面で魅力のある物件の出物が少ないため、デット投資や優先出資証券などビルを裏付け資産とするストラクチャー投資に妙味があるとみられる。

日本市場は調整か

日本市場はオフィスビルや物流施設の価格調整がこれからと予想され、投資タイミングとしては2025年以降を見据える投資家が多い。一方、足元の投資では都心型の商業施設や賃貸住宅、ホテルセクターなどに投資妙味があるものとみられる。

バリューアッド投資、新興市場

アジア太平洋地域では賃貸市場における空室率が比較的低いことに加え、今後の新規建設・供給も限られていることから、テナントの入替えやビルの改築、用途変更などを伴うバリューアッド投資、さらには運営ノウハウを要するオペレーション・アセットへの投資などもリスク対比で投資妙味があるとみている。

新興市場としてはインドに注目している。オフィス、物流施設、商業施設、賃貸住宅のほか、データセンターも賃貸需要が底堅く推移するとみられ、今後中長期的に投資が盛り上がってくるものと期待される。

The brand DWS represents DWS Group GmbH & Co. KGaA and any of its subsidiaries, such as DWS Distributors, Inc., which offers investment products, or DWS Investment Management Americas, Inc. and RREEF America L.L.C., which offer advisory services. There may be references in this document which do not yet reflect the DWS Brand.

Please note certain information in this presentation constitutes forward-looking statements. Due to various risks, uncertainties and assumptions made in our analysis, actual events or results or the actual performance of the markets covered by this presentation report may differ materially from those described. The information herein reflects our current views only, is subject to change, and is not intended to be promissory or relied upon by the reader. There can be no certainty that events will turn out as we have opined herein.

Real Estate Research Team

Office Locations

Chicago

222 South Riverside Plaza
34th Floor
Chicago
IL 60606-1901
United States
Tel: +1 312 537 7000

Frankfurt

Mainzer Landstrasse 11-17
60329 Frankfurt am Main
Germany
Tel: +49 69 71909 0

London

Winchester House
1 Great Winchester Street
London EC2N 2DB
United Kingdom
Tel: +44 20 754 58000

New York

875 Third Avenue
26th Floor
New York
NY 10022-6225
United States
Tel: +1 212 454 3414

San Francisco

101 California Street
24th Floor
San Francisco
CA 94111
United States
Tel: +1 415 781 3300

Singapore

One Raffles Quay
South Tower
20th Floor
Singapore 048583
Tel: +65 6538 7011

Tokyo

Sanno Park Tower
2-11-1 Nagata-cho
Chiyoda-Ku
18th Floor
Tokyo
Japan
Tel: +81 3 5156 6000

Teams

Global

Kevin White, CFA
Global Co-Head of Real Estate Research

Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research

Americas

Brooks Wells
Head of Research, Americas

Liliana Diaconu, CFA
Office Research

Ross Adams
Industrial Research

Sharim Sohail
Property Market Research

Europe

Ruben Bos, CFA
Head of Real Estate Investment Strategy, Europe

Tom Francis
Property Market Research

Siena Golan
Property Market Research

Rosie Hunt
Property Market Research

Carsten Lieser
Property Market Research

Martin Lippmann
Head of Real Estate Research, Europe

Asia Pacific

Koichiro Obu
Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Seng-Hong Teng
Property Market Research

Hyunwoo Kim
Property Market Research

Matthew Persson
Property Market Research

Authors



Koichiro Obu
Head of Real Estate Research, Asia Pacific



Seng-Hong Teng
Property Market Research

免責事項

重要なお知らせ

著作権表示©2024 ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社

DWS はドイツ銀行グループの資産運用を行う部門の総称で不動産投資運用部門を含んでいます。この不動産投資運用部門では事業の一環として不動産投資運用/助言業務(*)を行っております。不動産投資運用/助言業務は、ドイツ銀行グループに属する各国の地域会社によって遂行されています。その主な会社としては米国の RREEF America L.L.C.、ドイツの DWS Grundbesitz GmbH, DWS Real Estate GmbH, DWS Alternatives GmbH、オーストラリアの DWS Investments Australia Limited (ABN 52 074 599 401、オーストラリア金融サービス免許登録事業者)、香港の Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Hong Kong Branch および DWS Investments Hong Kong Limited、日本のドイチェ・アセット・マネジメント株式会社、シンガポールの DWS Investments Singapore Limited (登録番号 198701485N)、英国の Deutsche Alternative Asset Management (UK) Limited, DWS Alternatives Global Limited、DWS Investments UK Limited などがあります。(*)ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社においては不動産に係る投資に関し助言業務を行っております。

DWS Research の主要スタッフは不動産投資運用部門が傘下に持つファンドの投資委員会の議決メンバーです。投資委員会の議決メンバーは投資や買収、その他議決が必要な行為に関し議決権を有します。加えて、リサーチのスタッフは不動産投資運用部門や傘下のグループ会社が運営する投資勘定や投資ビークルの投資結果に応じて、インセンティブ収益を得ている可能性があり、現在得ていなくても今後得る可能性があります。当社の関連会社は本レポートに掲載された金融商品・証券等についてマーケットメイクを行っている場合があり、また自己勘定取引・デリバティブ取引をこれまでに行った、あるいは今後行う場合があります。

当資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の投資商品の推奨や投資勧誘を目的としたものではありません。当資料は、信頼できる情報をもとに DWS が作成し、ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社が配布しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。当資料記載の情報は作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。当資料に記載の内容は将来の運用成果などを保証もしくは示唆するものではありません。また、各種データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値などを保証もしくは示唆するものではありません。本資料および本資料中の情報は事前の同意がない限り、その全部又は一部をコピーすることや、配布することはできません。

不動産投資は、高度なリスクと流動性の潜在的な制限が伴うため、豊富な知識および経験を備えた投資家のみに適しています。投資の目的の達成または投資のすべてあるいは一部に対する収益は一切保証されず、投資結果は期間によって大きく異なる可能性があります。当資料は投資に関する助言を構成するものではなく、投資の決定の主要な判断材料を提供するものではありません。

当資料で述べている意見には、見通し情報を構成するものもあります。DWS の分析におけるさまざまなリスク、不確実性および仮説により、この文書の調査報告に含まれる実際の出来事、結果または実際の市場の成果はその記載内容と大きく異なる場合があります。当資料に含まれる情報は DWS の現在の見解を反映するだけのものであり、DWS の見解は今後変更される可能性があり、その内容を確約するものではありません。また、ここで述べた意見と同様の出来事が発生するとは限りません。当資料およびここに含まれる情報は、いかなる契約または約束の根拠を形成するものではありません。

#-240620-1